

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ที่ดินภายใต้กรอบผังเมืองรวม โดยเริ่มมาจากการที่ประเทศไทยมีความเจริญก้าวหน้า และมีการแข่งขันทางด้านเศรษฐกิจกับนานาชาติมากมายทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับภาคเมืองและชนบท เมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นและแพร่พื้นที่ออกไปทุกทิศทุกทาง โดยปราศจากการวางแผนชี้แนะและขาดการควบคุม จึงเป็นการขยายตัวของเมืองในลักษณะที่ไม่เหมาะสม ด้วยเหตุนี้จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ขึ้นเพื่อกำหนดการวางแผนใช้ที่ดินในพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของเมือง และส่วนของเมืองที่จะขยายออกไปในอนาคต แต่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ไม่อาจบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้เขียนได้ศึกษาถึงสภาพปัญหาและข้อจำกัดของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กรณีปัญหาการวางผังเมืองรวมไม่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และปัญหาเรื่องการถ่ายโอนภารกิจด้านผังเมืองจากหน่วยงานส่วนกลางสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตาม รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ฉบับปัจจุบันและพระราชบัญญัติกำหนดแผน และขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 และปัญหาการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยมีผลกระทบต่อการวางแผนในการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต และปัญหาการไม่ประสานงานระหว่างหน่วยงานส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม โดยเปรียบเทียบกับมาตรการทางกฎหมาย รวมทั้งมาตรการด้านอื่น ๆ ของประเทศต่าง ๆ

จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ยังไม่มีบทบัญญัติในการบังคับใช้และการควบคุมการใช้ที่ดินอย่างเข้มงวดซึ่งปัญหาและข้อจำกัดดังกล่าวส่งผลให้การวางผังเมืองรวมและการบังคับใช้ผังเมืองรวมและการควบคุมการใช้ที่ดินไม่อาจดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอสมดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย ผู้เขียนจึงได้เสนอแนวทางเพื่อพัฒนาการวางผังเมืองรวมของประเทศไทย ทั้งมาตรการทางกฎหมายและมาตรการอื่น ๆ ที่นำมาใช้ในการบังคับใช้ผังเมืองและการควบคุมการใช้ที่ดิน อันจะทำให้มาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ที่ดินภายใต้กรอบผังเมืองรวมมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

In this investigation, the researcher considers problems issuing from the control of land-use under the Overall City Plan. As a result of rapid economic expansion and more intensive economic competition at the global level, Thailand is currently being confronted with serious problems in regard to both urban and rural land areas. In particular, urban sprawl has become endemic since expansion is unplanned and improperly controlled. To deal with such problems, the Overall City Plan Act B.E. 2518 (1975) was accordingly enacted, but enforcement has been ineffective.

In this light, then, the researcher has investigated problems in and limitations to the City Plan Act B.E. 2518 (1975). Particular research foci are the problem of inconsistency between the Overall City Plan and actual land-use, the problem of the devolution of city plan administration from central agencies

to local ones in accordance with the current Constitution of Thailand and the Act on Decentralization for Local Administrative Organization B.E. 2542 (1999), as well as the problem of popular participation.

Indubitably, these aforementioned problems have had deleterious affects on planning for future land-use and have brought in their wake problems of coordination for concerned agencies. This state of affairs has adversely affected quality of life and the environment. As such, the researcher has compared extant legal measures in this connection with other legislative measure and other key measures extended to such problems in several other countries.

The researcher has determined that the City Plan Act B.E. 2518 (1999) does not contain provisions strictly enforcing and controlling land-use. Such limitations have made infeasible an effective implementation of the Overall City Plan and controlling land-use in an efficacious manner.

Consequently, the researcher has projected guidelines for the further development of the country's Overall City Plan. These guidelines pertain both to legislative measure and other key measures which should be adopted on pain of continual ineffective enforcement of the Overall City Plan and inefficacious control of land-use. If taken into account and properly applied, these guidelines would be instrumental in greatly enhancing the appositeness and effectiveness of the land-use control measures found in the Overall City Plan.